ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 47-В10-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 11 мая 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.
судей Харланова А.В. и
Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Сагайдака А[redacted] В[redacted] к Управлению Федеральной регистрационной службы по Оренбургской области (далее УФРС по Оренбургской области), Скачковой Н[redacted] А[redacted], Ястребцеву С[redacted] А[redacted], Ахмедбекову М[redacted] М[redacted], Ахмедбековой М[redacted] Ш[redacted], Ахмедбековой А[redacted] О[redacted], Ахмедбековой Ф[redacted] О[redacted], Берниковой А[redacted] О[redacted] о признании незаконными регистрационных действий и переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи объекта недвижимости

по надзорной жалобе Ястребцева С[redacted] А[redacted] на решение Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008г., дополнительное решение того же суда от 21 ноября 2008г. и постановление президиума Оренбургского областного суда от 29 июня 2009г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Ястребцева С.А., его представителей Слизовой В.Н. и Ковалевского А.П., Скачковой Н.А., ее представителя Загвоздина Д.В., поддержавших доводы надзорной жалобы, а также Сагайдака А.В. и его представителя Сухорукова Ю.В., возражавших против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Сагайдак А.В. обратился в суд с иском к Ястребцеву С.А. и Ахмедбекову О.М. о признании незаконными регистрационных действий и переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи объекта недвижимости, ссылаясь на то, что Орский отдел УФРС по Оренбургской области на основании договора купли-продажи нежилого помещения, заключенного 20 июля 2006 г. между продавцом Скачковой Н.А. и покупателями Ахмедбековым О.М. и Ястребцевым С.А. (далее – договор купли-продажи), зарегистрировал переход права собственности на 4/6 доли в праве общей собственности на двухэтажное здание магазина с цокольным этажом, литер Е, общей площадью [redacted] кв.м, расположенное по адресу: [redacted], что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 4 октября 2006г.

Данные действия полагал незаконными и нарушающими его права, поскольку, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 20 мая 2005г., за ним зарегистрировано право собственности на 2/6 доли указанного объекта недвижимости.

Кроме того, указывал, что представление Скачковой Н.А. на регистрацию вышеуказанного договора купли-продажи нарушает его право преимущественной покупки как участника долевой собственности, поскольку цена договора его устраивала, и он имел намерение заключить договор на предложенных ему условиях, направив Скачковой Н.А. ответ с выражением согласия на приобретение ее доли.

Определениями Советского районного суда г. Орска от 15 сентября 2008 г. и от 16 октября 2008 г. произведена замена ответчика Ахмедбекова О.М., умершего 27 декабря 2007 г., на его правопреемников Ахмедбекова М.М., Берникову А.О. и Ахмедбекову М.Ш., представляющую также интересы несовершеннолетних Ахмедбековой А.О. и Ахмедбековой Ф.О.

Решением Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008г. иск Сагайдака А.В. удовлетворен в части. На Сагайдака А.В. переведены права и обязанности покупателя по договору купли-продажи, заключенному между продавцом Скачковой Н.А. и покупателями Ястребцевым С.А. и Ахмедбековым О.М. В остальной части иска отказано.

Дополнительным решением того же суда от 21 ноября 2008 г. произведена замена покупателей Ястребцева С.А. и Ахмедбекова О.М. истцом Сагайдаком А.В. в договоре купли-продажи, заключенном между продавцом Скачковой Н.А. и покупателями Ястребцевым С.А. и Ахмедбековым О.М., с внесением соответствующих изменений в записи о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. С Сагайдака А.В. в пользу Ястребцева С.А. взыскано [redacted] руб. Кроме того, с Сагайдака А.В. взыскано и включено в состав наследства после смерти Ахмедбекова О.М., умершего 27 декабря 2007 г., [redacted] руб. Со Скачковой Н.А. в доход государства взыскана госпошлина в размере [redacted] руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 21 января 2009 г. решение Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008 г. в части отказа в удовлетворении требований о признании незаконными регистрационных действий УФРС по Оренбургской области оставлено без изменения, в остальной части решение Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008 г. и дополнительное решение Советского районного суда г. Орска от 21 ноября 2008 г. отменены, вынесено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований Сагайдака А.В. о переводе прав покупателя по договору купли-продажи отказано.

Постановлением президиума Оренбургского областного суда от 29 июня 2009 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 21 января 2009 г. в части отмены решения Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008 г. и дополнительного решения того же суда от 21 ноября 2008 г. и вынесения нового решения об удовлетворении исковых требований Сагайдака А.В. отменено. Решение Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008 г. и дополнительное решение того же суда от 21 ноября 2008 г. в части перевода на Сагайдака А.В. прав и обязанностей по договору купли-продажи, заключенному между продавцом Скачковой Н.А. и покупателями Ястребцевым С.А. и Ахмедбековым О.М.; замене покупателей Ястребцева С.А. и Ахмедбекова О.М. на Сагайдака А.В. в указанном договоре купли-продажи с внесением соответствующих изменений в записи о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; взыскания с Сагайдака А.В. в пользу Ястребцева С.А. [redacted] руб.; взыскания с Сагайдака А.В. и включения в наследственную массу после смерти Ахмедбекова О.М., умершего 27 декабря 2007 г., [redacted] руб.; взыскания со Скачковой Н.А. госпошлины в доход государства в размере [redacted] руб. оставлены без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 31 августа 2009г. Ястребцеву С.А. отказано в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной надзорной жалобе Ястребцева С.А. ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены вынесенных судебных постановлений и направления дела в районный суд на новое рассмотрение.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 9 апреля 2010 г. надзорная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для ее удовлетворения.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела судами первой и надзорной инстанций таких нарушений не допущено.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 20 июля 2006 г. между продавцом Скачковой Н.А. и покупателями Ястребцевым С.А. и Ахмедбековым О.М. заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец продал, а покупатели приобрели в равных долях 4/6 доли в праве собственности на двухэтажное здание магазина с цокольным этажом, литер Е, общей площадью [redacted] кв.м, находящегося в городе [redacted] за [redacted] руб.(т. 2 л.д. 23).

1 августа 2006 г. Ястребцев С.А. и Ахмедбеков О.М. подали заявление о регистрации перехода права собственности в УФРС по Оренбургской области.

10 августа 2006 г. нотариусом поселка [redacted] Забабуриной Н.А. в адрес Сагайдака А.В. направлено заявление Скачковой Н.А., в котором содержалось уведомление о продаже указанного выше недвижимого имущества за [redacted] руб. и предложение Сагайдаку А.В. осуществить право преимущественной покупки (т. 1 л.л.д. 11,12).

Указанное письмо получено Сагайдаком А.В. 18 августа 2006г. (т. 1 л.д. 10).

28 августа 2006 г. регистрация перехода права собственности по договору купли- продажи приостановлена на срок до 29 сентября 2006г. на основании статьи 24 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», поскольку в ходе проведения правовой экспертизы государственным регистратором было установлено, что к заявлению о государственной регистрации перехода права собственности не приложен документ, оформленный в органе, осуществляющем государственную регистрацию, либо у нотариуса, и подтверждающий отказ сособственника Сагайдака А.В. от покупки отчуждаемой доли (т. 1 л.д. 32).

14 сентября 2006 г. Сагайдак А.В. направил нотариусу Забабуриной Н.А. заказным письмом заявление о согласии приобрести 4/6 доли в праве собственности на спорное здание магазина за [redacted] руб. (т. 1 л.л.д. 6,7,8).

20 сентября 2006 г. в УФРС по Оренбургской области поступило заявление Сагайдака А.В., в котором он просил отказать в регистрации перехода права

собственности от Скачковой Н.А. к Ястребцеву С.А. и Ахмедбекову О.М. на основании статьи 20 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», приложив к заявлению копию заявления истца на имя Скачковой Н.А. о согласии приобрести отчуждаемые 4/6 доли в праве собственности (т. 1 л.д. 9).

26 сентября 2006 г. нотариусом поселка [redacted] Забабуриной Н.А. выдано свидетельство, которым удостоверено, что 10 августа 2006 г. заявление Скачковой Н.А. с предложением приобрести 4/6 доли в праве собственности на спорное нежилое помещение направлено Сагайдаку А.В., ответ на заявление не поступил (т. 2 л.д. 20).

28 сентября 2006г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним произведена запись перехода права собственности на 4/6 доли к ответчикам Ястребцеву С.А. и Ахмедбекову О.М. и за каждым из них зарегистрировано право собственности на 1/3 долю в праве собственности на спорное здание (т. 2 л.л.д. 21,22).

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении требований истца о признании незаконными действий УФРС по Оренбургской области по регистрации перехода права собственности, судебные инстанции пришли к обоснованному выводу о том, что нарушений Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в действиях регистратора УФРС по Оренбургской области не имелось, поскольку в связи с отсутствием документов, подтверждающих факт извещения Сагайдака А.В. как участника долевой собственности о продаже доли, принадлежавшей Скачковой Н.А., регистрация перехода права собственности по договору купли-продажи была приостановлена на месяц; по истечении указанного срока и в связи с получением от нотариуса поселка [redacted] Забабуриной Н.А. свидетельства об отсутствии ответа Сагайдака А.В. на уведомление о продаже доли в праве собственности на здание магазина регистрация была произведена в установленном законом порядке.

Кроме того, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что при заключении договора купли-продажи было нарушено преимущественное право Сагайдака А.В. как участника долевой собственности на приобретение отчуждаемой Скачковой Н.А. доли в праве общей собственности на здание магазина, поскольку согласие о приобретении указанного имущества было направлено Сагайдаком А.В. в установленный законом месячный срок со дня извещения, а выдача нотариусом поселка [redacted] свидетельства об отсутствии согласия Сагайдака А.В. на заявление Скачковой Н.А. являлась преждевременной.

При таких обстоятельствах суд, руководствуясь положениями статьи 250 ГК Российской Федерации, правомерно удовлетворил заявленные исковые

требования и перевел на Сагайдака А.В. права и обязанности покупателя по договору купли-продажи.

Президиум Оренбургского областного суда в постановлении от 29 июня 2009 г. признал правильность выводов суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также находит эти выводы правомерными, основанными на тех нормах материального права, которые подлежали применению к сложившимся отношениям сторон.

Довод надзорной жалобы о том, что суд первой инстанции в нарушение разъяснений, содержащихся в пункте 1.2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками долевой собственности на жилой дом» (в редакции Постановления Пленума от 6 февраля 2007 г. № 6), не обязал истца при предъявлении иска о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи внести на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации уплаченную покупателями по договору купли-продажи сумму, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателям в возмещение понесенных ими при покупке необходимых расходов, не может в данном случае служить основанием для отмены вынесенных судебных постановлений по основаниям, установленным статьей 387 ГПК Российской Федерации.

В заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации стороны подтвердили факт исполнения решения Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008г., дополнительного решения того же суда от 21 ноября 2008г. и передачи Сагайдаком А.В. Ястребцеву С.А. и наследникам Ахмедбекова О.М. денежных средств, уплаченных ими по договору купли-продажи.

С учетом изложенного Судебная коллегия полагает, что оснований для удовлетворения надзорной жалобы и отмены судебных постановлений в порядке надзора не имеется.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

решение Советского районного суда г. Орска от 17 октября 2008г., дополнительное решение того же суда от 21 ноября 2008г. и постановление президиума Оренбургского областного суда от 29 июня 2009г. оставить без изменения, надзорную жалобу Ястребцева С.А. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи